

西三河都市計画事業
岡崎駅針崎若松
土地区画整理事業

事業説明会

平成30年4月

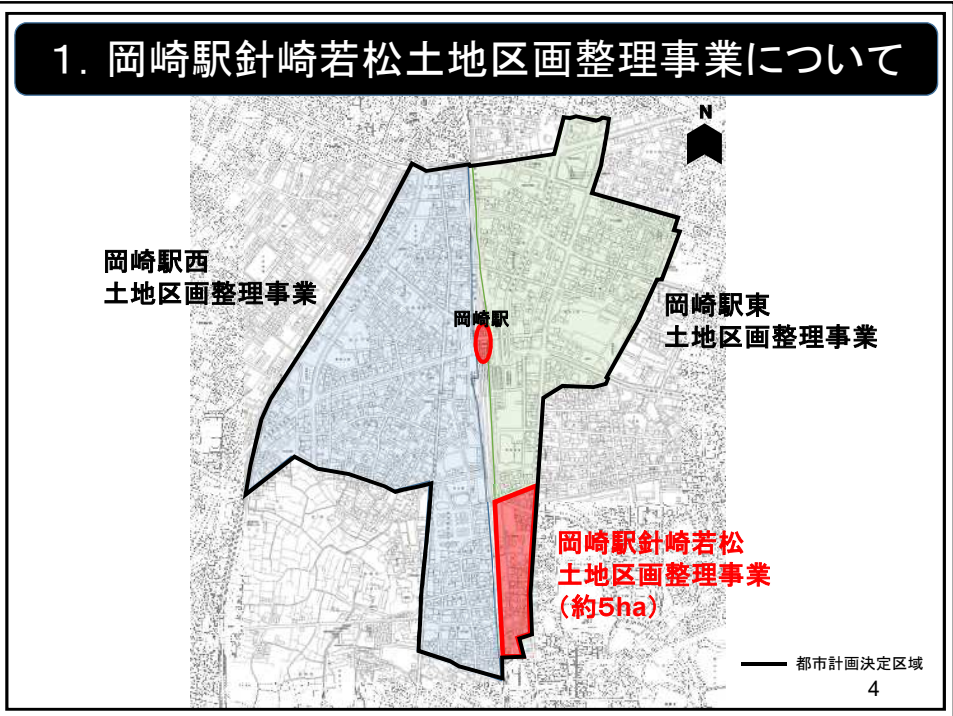
1

本日の内容

1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について
2. 今後の予定について
3. 基準地積の更正について
4. 未登記の権利の申告について
5. 土地区画整理審議会について
6. 建築行為等の制限について

2

1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について





1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について

事業の名称

西三河都市計画事業
岡崎駅針崎若松土地区画整理事業

施行者

岡崎市（「公共団体施行」の区画整理です）

事業施行期間

平成30年3月 9日 から
平成44年3月31日 まで

6

1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について

事業の目的

緊急車両が進入できないせまい道路



老朽木造住宅の密集市街地
及び狭あい道路の解消

歩道のない県道が通学路

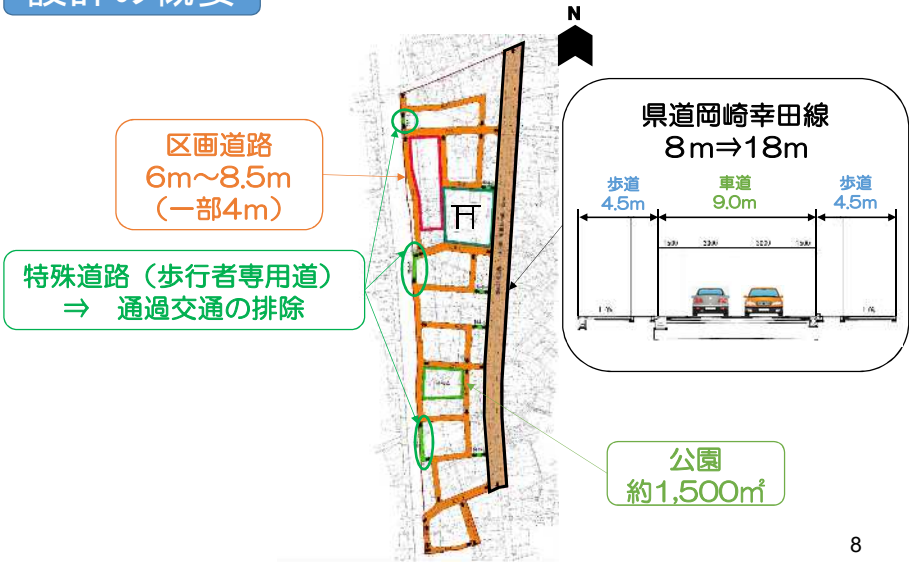


安全・安心な交通機能の確保

公共施設や居住環境の改善を行い、
魅力あふれるまちづくりを目指す

1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について

設計の概要



1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について

設計の概要

※面積の表示について、小数点以下を省略しています

	施行前		施行後	
	面積 (㎡)	割合	面積 (㎡)	割合
公共用地	7,134	14.3%	20,049	40.2%
宅地	42,236	84.8%	29,765	59.8%
測量増	444	0.9%	-	-
計	49,814	100.0%	49,814	100.0%

【公共用地】国又は地方公共団体が管理する道路、公園等の土地

【宅地】公共用地以外の土地

9

1. 岡崎駅針崎若松土地区画整理事業について

設計の概要

整理前 宅地地積 (登記地積) 【①】	同更生地積 (測量増を加算 したもの) 【②】 = ① + α	整理後 宅地地積 【③】	差引 減歩地積 【④】 = ② - ③	減歩率 【⑤】 = ④ / ③
42,236.27㎡	[37,048.58㎡] 42,616.25㎡	29,765.26㎡	[7,283.32㎡] 12,850.99㎡	[19.66%] 30.16%

当地区は、[]に示す減歩率を適用。

([]に示す数字は、減価補償金相当分の用地を岡崎市が先行買収した場合)

※ここで示す減歩率は地区の平均減歩率であり、個々の減歩率は従前地の状況や換地の位置、形状等により異なります。

10

2. 今後の予定について

11

2. 今後の予定について

平成30年度以降の予定(目標)

平成30年3月9日	事業計画決定の公告
平成30年度	基準地積の更正（H30.6.11まで） 未登記の権利申告 土地区画整理審議会委員の選挙
平成30年度～	土地の先行買収 換地設計等
平成34年度以降	仮換地指定
平成35年度以降	移転補償・工事
平成43年度	換地処分 清算金の徴収及び交付


12

3. 基準地積の更正について

3. 基準地積の更正について

基準地積の更正とは？ 平成30年6月11日まで


現況の地積
150㎡?



「現況の地積」と「登記の地積」が
大きく違うと思うんだよね


このような場合は・・・

登記の地積
100㎡




法務局

土地家屋調査士による測量



150㎡だね

土地家屋調査士に測量を
ご自身で依頼して・・・(※1)



必要な書類(例)

- ① 基準地積更正申請書
- ② 申請地の登記事項証明書
- ③ 実測平面図
- ④ 境界立会確認書
- ⑤ 所有者名が記載された公図の写し

書類をそろえて、市街地整備課へ
申請することができます(※2)

※1 測量等、申請に要する費用は、申請される方のご負担になります。
 ※2 申請は地権者の方の任意です。

14

4. 未登記の権利の申告について

15

4. 未登記の権利の申告について

未登記の権利の申告について

「未登記の権利」とは

所有権以外の権利(借地権、地上権等)で、法務局に登録されていないものをいいます。

申告の概要

対 象:所有権以外の未登記の権利を有する方
申告時期:事業施行期間中 随時
申 告 先:岡崎市(市街地整備課)

16

4. 未登記の権利の申告について

未登記の権利の申告について

「未登記の権利の申告」のイメージ

このような場合は・・・

連署で書類を作成し、市役所に申告が必要です

借地権の登記がなくてもBさんは借地権者と見なされます

17

4. 未登記の権利の申告について

未登記の権利の申告について

権利を保護するための大切な申告です！

「未登記の権利の申告」をした場合

建物所有者
Bさん

仮換地権利指定 ○

審議会委員 (被選挙権) ○

審議会委員 (選挙権) ○

土地所有者
Aさん

仮換地指定 ○

審議会委員 (被選挙権) ○

審議会委員 (選挙権) ○

「未登記の権利の申告」がない場合

建物所有者
Bさん

仮換地権利指定 ✕

審議会委員 (被選挙権) ✕

審議会委員 (選挙権) ✕

土地所有者
Aさん

仮換地指定 ○

審議会委員 (被選挙権) ○

審議会委員 (選挙権) ○

18

4. 未登記の権利の申告について

未登記の権利の申告について

「未登記の権利の申告」をした場合
⇒ 「仮換地権利指定」がされる

Aさんの換地は
〇街区△ブロックです
Bさんの借地権が
設定されています

借地権が
設定されている

「未登記の権利の申告」がない場合
⇒ 「仮換地権利指定」がされない

Aさんの換地は
〇街区△ブロックです

借地権が
設定されていない

19

4. 未登記の権利の申告について

未登記の権利の申告について

「未登記の権利の申告」をした場合

※岡崎市が清算金を徴収する場合の事例

土地所有者
Aさん

建物所有者
Bさん
(借地権者)

清算金

清算金

換地

「未登記の権利の申告」がない場合

※岡崎市が清算金を徴収する場合の事例

土地所有者
Aさん

建物所有者
Bさん
(借地権者として
見なされていない)

清算金

清算金

換地

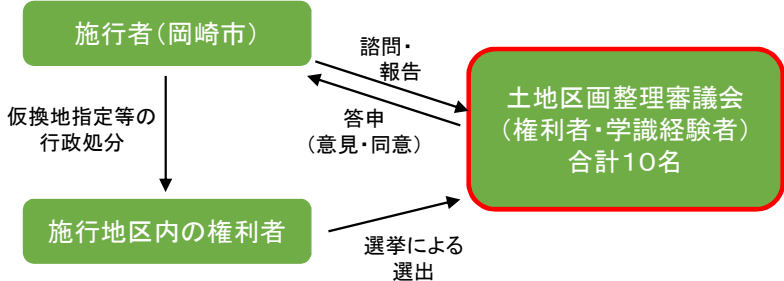
20

5. 土地区画整理審議会について

5. 土地区画整理審議会について

土地区画整理審議会について

施行地区内の土地所有者や借地権者などの意見を換地計画などに反映させ、事業を適正に運営していくための諮問機関です。



5. 土地区画整理審議会について

土地区画整理審議会の概要②

委員の構成・選任方法

学識経験者委員(2名)
 ⇒ 岡崎市が選任
 土地所有者委員(7名)・借地権者委員(1名)
 ⇒ 立候補者のうちから選挙

委員の身分

非常勤の特別職地方公務員
 ※刑法第7条に規定する「公務に従事する委員」に該当
 ⇒ 賄賂罪等の適用を受ける

任期

5年

23

5. 土地区画整理審議会について

土地区画整理審議会の概要①

審議会の意見を聴かなければならない事項

- ① 換地計画の作成及び縦覧に供された換地計画についての意見書の審査
- ② 換地計画の変更及び縦覧に供された換地計画の変更についての意見書の審査
- ③ 仮換地の指定
- ④ 減価補償金の交付額の決定
 ※施行者は、諮問事項に係る審議会の意見に必ずしも拘束されない

審議会の同意を得なければ必要な事項

- ① 評価員の選任
- ② 換地計画において特別な宅地についての特別の定めをする場合
- ③ 宅地地積の適正化のため過小宅地の基準となる地積の決定
- ④ 宅地地積の適正化のための決定
- ⑤ 借地地積の適正化のための決定 など

24

5. 土地区画整理審議会について

審議会委員の決定まで(予定)

平成30年 8月頃	選挙期日の公告
平成30年 9月頃	選挙人名簿の縦覧 選挙人名簿確定の公告
平成30年10月頃	立候補の受付 立候補者の氏名・住所の公告 選挙の場所、日時の公告 選挙実施
平成30年11月頃	当選確定及び当選人氏名等の公告 辞令の交付
平成30年12月頃	審議会の開催

25

6. 建築行為等の制限について

26

6. 建築行為等の制限について

建築行為等の制限

土地区画整理事業が実施されている地区については、以下の行為を行う場合、土地区画整理法第76条の規定により、換地処分の公告の日まで制限を受けるため、岡崎市長の許可が必要になります。

- ①土地の形質の変更
- ②建築物その他工作物の新築・改築もしくは増築
- ③移動の容易でない物件の設置、もしくはたい積

27

2. 今後の予定について

平成30年度以降の予定(目標)

平成30年3月9日	事業計画決定の公告
平成30年度	基準地積の更正（H30.6.11まで） 未登記の権利申告 土地区画整理審議会委員の選挙
平成30年度～	土地の先行買収 換地設計等
平成34年度以降	仮換地指定
平成35年度以降	移転補償・工事
平成43年度	換地処分 清算金の徴収及び交付

28

ご清聴ありがとうございました

今後とも土地区画整理事業に
ご協力を賜りますよう
お願いいたします

お問合せ先
市街地整備課 計画係
電話0564-23-6280

29